Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vestiging Wvg percelen Kastanjelaan 20/20a

Zaak- & documentnr. :	Z/23/109743/ADV/23/201616421	**Opsteller**:	Jurriaan Vos & Tim Kleingeld
Portefeuillehouder :	D.P.L.M. van Dam	**Afdeling** :	Ruimte, Samenleving en Ontwikkeling

Samenvatting

Op 9 en 10 mei 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders (vanaf nu te noemen: college van b&w) besloten om op basis van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten de percelen kadastraal bekend als gemeente Duiven, sectie C, nummers 837, 838, 839, 840, 841, 1339, 1341, voorlopig aan te wijzen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn.
Dit raadsvoorstel betreft het advies om op basis van artikel 2 juncto artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten de percelen gelegen ten zuiden van de Kastanjelaan en ten noordwesten van de Prunuslaan aan te wijzen. Met een dergelijke aanwijzing wordt een voorkeursrecht op de betrokken percelen gevestigd. De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat de eigenaren en beperkt gerechtigden, wanneer zij hun onroerende zaak willen verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Vervolgens kan de gemeente al dan niet besluiten om tot aankoop over te gaan. Deze aanwijzing betekent echter niet dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts in het geval de eigenaar zelf wil verkopen, is hij/zij verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie.

Beslispunten
De raad besluit:

1. op basis van artikel 2 juncto artikel 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten over te gaan tot aanwijzing van percelen kadastraal bekend als gemeente Duiven, sectie C, nummers 837, 838, 839, 840, 841, 1339, 1341 als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 24 en 26 van de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing zijn, één en ander zoals aangegeven op het bij dit besluit behorende en daarvan deel uit makende kadastraal overzicht en de perceelslijst, vermeldende de kadastrale aanduiding van de in de aanwijzing opgenomen percelen, hun grootte alsmede de naam en woonplaats van de zakelijk gerechtigden, één en ander volgens de Dienst voor het kadaster en openbare registers in Nederland van 4 mei 2023;

2. als uitgangspunt voor de planologische onderbouwing voor de aanwijzing ingevolge artikel 2 juncto 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten uit te gaan van de ruimtelijke visie en de toegedachte bestemming zoals zijn opgenomen in het raadsvoorstel;

Aanleiding

In 2021 is door de gemeenteraad de Woonvisie 2021-2030 vastgesteld. De locatie aan de Goudenregenstraat 1 (Basisschool IKC De Droomgaard) wordt hierin genoemd als een van de locaties die de meeste prioriteit krijgt. Er is een projectteam opgericht om onder andere deze locatie te ontwikkelen tot wonen. Tijdens de inventarisatie naar de mogelijkheden voor deze locatie heeft een gesprek plaatsgevonden met de eigenaren van het naastgelegen autobedrijf Nijland, gevestigd aan de Kastanjelaan 20/20a. De eigenaren hebben aangegeven in gesprek te zijn met een potentiële koper voor de percelen inclusief opstallen, deze gesprekken bevinden zich volgens de eigenaren in een vergevorderd stadium. Dit betekent dat de eigenaren voornemens zijn de gronden te verkopen. Gezien de locatie van de gronden rechtstreeks, gelegen aan de locatie aan de Goudenregenstraat 1, de mogelijkheid tot het vergroten van het plangebied voor de woningbouwontwikkeling en daarmee ook de mogelijkheid tot het toevoegen van extra woningen in de gemeente Duiven, is het wenselijk om als gemeente deze gronden in eigendom te verkrijgen. Om te voorkomen dat over de verkoop van deze percelen afspraken kunnen worden gemaakt met een andere partij is het advies om alle zeven de percelen aan te wijzen voor Wvg op basis van artikel 6. Door op deze percelen de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing te verklaren kan de gemeente besluiten om op het moment dat de eigenaren deze percelen willen verkopen de regie te pakken voor de ontwikkeling van deze gronden.

Inleiding
Dit is een voorstel tot aanwijzing ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten van de percelen kadastraal bekend als gemeente Duiven, sectie C, nummers 837, 838, 839, 840, 841, 1339, 1341. Met een dergelijke aanwijzing wordt een voorkeursrecht op de betrokken percelen gevestigd. De vestiging van het voorkeursrecht houdt in dat de eigenaren en beperkt gerechtigden, wanneer zij hun onroerende zaak willen verkopen, deze eerst aan de gemeente te koop moeten aanbieden. Vervolgens kan de gemeente al dan niet besluiten om tot aankoop over te gaan. Deze aanwijzing betekent echter niet dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts in het geval de eigenaar zelf wil verkopen, is hij/zij verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie.

Achtereenvolgens zal ingegaan worden op de Wet voorkeursrecht gemeenten, de vestigingsprocedure (onder het kopje ‘planning’), de wettelijke vereisten, de toegevoegde waarde van de aanwijzing van de percelen, de rechtsbescherming, de argumenten hiervoor, de risico’s van het instrument voorkeursrecht en de communicatie.

De Wet voorkeursrecht gemeenten
De Wet voorkeursrecht gemeenten (hierna: Wvg) geeft gemeenten de mogelijkheid om een (publiekrechtelijk) voorkeursrecht te vestigen, wat tot gevolg heeft dat een eigenaar van, of een beperkt gerechtigde tot, een onroerende zaak niet tot vervreemding mag overgaan voordat de betreffende onroerende zaak of het beperkte recht aan de gemeente is aangeboden (op deze aanbiedingsplicht bestaan overigens een aantal uitzonderingen). Door de vestiging van het voorkeursrecht krijgt de gemeente dus een recht van eerste koop. Deze aanwijzing betekent echter niet dat de eigenaar verplicht wordt om tot verkoop van zijn eigendom over te gaan. Slechts in het geval hij zelf wil verkopen, is hij verplicht eerst de gemeente de gelegenheid te bieden tot aankoop over te gaan. Er is derhalve sprake van een vrijwillige verkoopsituatie. Vervolgens kan de gemeente al dan niet besluiten om tot aankoop over te gaan

Planning
De vestiging van een voorkeursrecht (aanwijzing van percelen als percelen waarop de artikelen 10 tot en met 24 en 26 van de Wvg van toepassing zijn) bestaat uit twee besluitmomenten:

1. Voorlopige aanwijzing door het college van burgemeester en wethouders op basis van artikel 6 van de Wvg. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie maanden na dagtekening, tenzij vóór die tijd een raadsbesluit tot aanwijzing in werking is getreden.
2. Aanwijzing door de raad op basis van artikel 2 juncto 5 van de Wvg met als planologische grondslag een schets-, of ontwerpplan. Voor de aangewezen gronden wordt nu een woonbestemming toebedacht. Dit is een andere bestemming dan het huidige gebruik en een niet-agrarische bestemming. Deze aanwijzing vervalt van rechtswege drie jaar na dagtekening, tenzij vóór die tijd een structuurvisie, of bestemmingsplan is vastgesteld.

Als de raad er voor kiest om een structuurvisie vast te stellen dan moet vervolgens binnen drie jaren een bestemmingsplan worden vastgesteld. De raad stelt voor deze locatie een structuurvisie op.

De aanwijzing in het kader van de Wvg vervalt tot slot pas van rechtswege tien jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Het beoogd effect is om als gemeente regie te hebben op de ontwikkeling van deze percelen bij verkoop door de huidige eigenaren om deze locatie uiteindelijk tot woonlocatie te ontwikkelen en zo een ruimtelijke kwaliteitsslag te maken ten opzichte van de huidige situatie.

Wettelijke vereisten

Planologische grondslag en vestiging voorkeursrecht
Als uitgangspunt voor de planologische onderbouwing voor de aanwijzing ingevolge artikel 2 juncto 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten wordt uitgegaan van:
de ruimtelijke visie en de toegedachte bestemming zoals zijn opgenomen in het raadsvoorstel.

Huidig gebruik en toegedachte bestemming
Alleen gronden waarvan het huidig gebruik afwijkt van de toekomstige bestemming, welke bestemming niet agrarisch mag zijn, komen voor een aanwijzing in aanmerking. Het huidige gebruik en de toekomstige bestemming zijn, volgens de wetsgeschiedenis en de rechtspraak, eveneens van elkaar afwijkend als de toekomstige bestemming intensiever is.

De in deze aanwijzing betrokken gronden worden momenteel hoofdzakelijk gebruikt voor de bedrijfsvoering van het daar gevestigde autobedrijf en tankstation. Tevens is er een bedrijfswoning aanwezig op locatie.
De toegedachte bestemming van de aan te wijzen percelen is Wonen. Het plangebied is gelegen aan de Kastanjelaan 20 en 20a

Ruimtelijke visie op de locatie
In 2021 is door de gemeenteraad de Woonvisie 2021-2030 vastgesteld. De locatie aan de Goudenregenstraat 1 (Wereldwijzer) wordt hierin genoemd als een van de locaties die de meeste prioriteit moet krijgen. Er is een projectteam opgericht om onder andere deze locatie te ontwikkelen tot woningbouwlocatie. Tijdens de inventarisatie naar de mogelijkheden voor deze locatie heeft er een gesprek plaatsgevonden met de eigenaren van het naastgelegen autobedrijf Nijland, gevestigd aan de Kastanjelaan 20/20a. De eigenaren hebben aangegeven in gesprek te zijn met een potentiële koper voor de percelen inclusief opstallen. Dit betekent dat de eigenaren voornemens zijn de gronden te verkopen. Gezien de locatie van de gronden rechtstreeks gelegen aan de locatie aan de Goudenregenstraat 1, de

mogelijkheid tot het vergroten van het plangebied voor de woningbouwontwikkeling en daarmee ook de mogelijkheid tot het toevoegen van extra woningen in de gemeente Duiven is het wenselijk om als gemeente deze gronden in eigendom te verkrijgen. Op het moment dat de percelen daadwerkelijk beschikbaar komen voor de gemeente kunnen de exacte randvoorwaarden voor bebouwing hiervan nog worden bepaald.

Belangenafweging
Het algemeen belang dat gediend is met de vestiging van het voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan. De uit de vestiging van het voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren, beperkt zakelijk gerechtigden en andere belanghebbenden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Waarbij is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en zakelijk gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de Wvg-wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Wij denken daarbij onder meer aan het feit dat:

- de Wvg een uitgebreide rechtsbescherming kent voor de gerechtigden van de aangewezen gronden;
- de Wvg reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- eigenaren en beperktgerechtigden niet worden verplicht hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of, en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan;
- de gerechtigden, wanneer zij in beginsel tot verkoop aan de gemeente willen overgaan, een reële prijs krijgen voor hetgeen zij verkopen en wanneer de eigenaar en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, kunnen er op verzoek van de verkoper door de rechtbank deskundigen worden benoemd, die een advies over de prijs kunnen uitbrengen.

De overgang naar elektrisch rijden vraagt mogelijk investeringen voor het toekomstig exploiteren van een tankstation. De Wvg is in die zin wellicht een kans voor de huidige eigenaar om nu over te dragen aan de gemeente. Tegelijkertijd wordt aangegeven dat er nog wel een geïnteresseerde partij zou zijn om het tankstation te exploiteren dus dit blijft een afweging. Alle belangen afwegend vinden we dat vestiging van de Wvg hier op zijn plaats is.

Voorts bestaat er de mogelijkheid om tegen het collegebesluit en het raadsbesluit bezwaar te maken en beroep in te stellen. Op basis van artikel 6 lid 3 van de Wvg wordt een bezwaarschrift, dat aanhangig is tegen het collegebesluit, zodra het raadsbesluit is genomen geacht te zijn gericht tegen dit raadsbesluit. Tevens heeft degene die bezwaren tegen het collegebesluit of het raadsbesluit naar voren heeft gebracht, de mogelijkheid indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, een verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland te Arnhem te vragen.

Argumenten

1.1. Door het eventueel verdwijnen van een autobedrijf en tankstation op de aan te wijzen locatie wordt het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen vergroot.

Het autobedrijf en tankstation worden omringd door woningen. Met de herontwikkeling van de locatie aan de Goudenregenstraat 1 tot woningbouwlocatie is het aantal omliggende woningen in de toekomst nog groter. Door het mogelijk verdwijnen van het autobedrijf en het tankstation op de aan te wijzen gronden, en daar ook woningen te ontwikkelen, wordt het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen vergroot. Zij wonen daarmee niet meer rechtstreeks naast een tankstation/autobedrijf, maar naast enkele nieuwbouwwoningen.

1.2. De aan te wijzen percelen bieden de mogelijkheid om de inbreidingslocatie 'Goudenregenstraat 1' te vergroten en daarmee meer woningen toe te voegen in de bestaande kern van Duiven.

De aan te wijzen percelen zijn direct naast het perceel aan de Goudenregenstraat 1 gelegen. Deze inbreidingslocatie moet nog worden ontwikkeld. Door de gronden aan te wijzen op grond van de Wvg behoudt de gemeente de mogelijkheid om de gronden te verwerven en zo de inbreidingslocatie Goudenregenstraat 1 uit te breiden. Deze uitbreiding zorgt ervoor dat er extra woningen kunnen worden toegevoegd op deze locatie. De verwachting op basis van de informatie die we nu hebben is dat het een toevoeging van 14 woningen betreft, maar dit is slechts een eerste ruwe inschatting ter illustratie. Een en ander moet nog nader worden uitgewerkt en is afhankelijk van nader te maken keuzes..

1.3. De gemeenteraad moet op grond van artikel 6 Wvg binnen 3 maanden, na dagtekening van het besluit van het college van B&W tot voorlopige aanwijzing, besluiten tot definitieve aanwijzing van de gronden.

Het besluit tot voorlopige aanwijzing van gronden door het college van B&W vervalt uiterlijk drie maanden na dagtekening van dit besluit of zoveel eerder als een besluit van de gemeenteraad tot aanwijzing in werking treedt. Concreet betekent dit dat de gemeenteraad binnen 3 maanden moet besluiten tot definitieve aanwijzing van gronden, anders vervalt de voorlopige aanwijzing van rechtswege.

Kanttekeningen

1.1. Het is nog niet bekend wat de mogelijkheden voor woningbouw op locatie zijn bij eigendomsverkrijging van de aangewezen percelen.

Er is nog niet door een stedenbouwkundige gekeken naar het integrale mogelijke plangebied (Goudenregenstraat 1 + aangewezen percelen). Daarom is nog niet bekend hoeveel woningen extra kunnen worden toegevoegd door de aangewezen percelen toe te voegen aan plangebied en in welke woningbouwprogrammering. Op dit moment is op basis van een eerste schets door de planeconoom de verwachting dat hier 14 woningen extra kunnen worden toegevoegd na eigendomsverkrijging van de aangewezen percelen, maar zoals eerder beschreven dit is slechts een eerste ruwe inschatting ter illustratie. Een en ander moet nog nader worden uitgewerkt en is afhankelijk van nader te maken keuzes.
Echter wanneer de gronden niet op grond van de Wvg aangewezen worden bestaat het risico dat een derde partij de gronden overneemt en de huidige bedrijfsactiviteiten (autobedrijf & tankstation) op locatie voortzet.
Mocht er in de komende periode tot besluitvorming in de raad nadere informatie beschikbaar komen, dan zal het college de raad hierover informeren.

1.2. De financiële gevolgen van het aankopen van de aangewezen gronden zijn nog sterk afhankelijk van diverse factoren.

In de financiële paragraaf in dit voorstel worden de financiële gevolgen voor de eventuele aankoop geschetst. Deze zijn echter nog sterk afhankelijke van diverse factoren waardoor nu geen helder beeld te schetsen is over deze gevolgen. Zo zijn de huidige berekeningen gebaseerd op een woningbouwprogramma van 36 woningen voor het totale plangebied (Goudenregenstraat 1 + aangewezen percelen) in de prijsklasse tussen € 295.000,- en 388.000. Echter indien het aantal woningen wijzigt door het laten intekenen door een

stedenbouwkundige of wanneer het woningbouwprogramma wijzigt om aan te sluiten op het programma uit de woondeal 2.0 heeft dit financiële consequenties.

Op de aangewezen gronden is een autobedrijf en tankstation aanwezig, dit betekent dat er een risico bestaat dat de bodem verontreinigt is. De eventuele saneringskosten zijn nog onbekend en onderdeel van de onderhandeling met de eigenaar bij verkoop van de aangewezen percelen. De financiële consequenties hiervan zijn op dit moment nog niet in beeld.

Financiële paragraaf

Op basis van een eerste schetsontwerp door de planeconoom is voor de financiële doorrekening uitgegaan van de volgende punten:

- 36 grondgebonden woningen (2-laags met kap) voor het totale plangebied (Goudenregenstraat 1 + aangewezen percelen);
- 22 grondgebonden woningen (2-laags met kap) voor het plangebied van alleen Goudenregenstraat 1;
- Een woningbouwprogramma met daarin woningen tussen € 295.000,- en € 388.000,-;
- Een taxatiewaarde van de aangewezen gronden van € 850.000,- (getaxeerd door een erkend taxateur, het taxatierapport hebben wij nog niet in bezit);
- De boekwaarde van de bestaande basisschool aan de Goudenregenstraat 1 (€ 241.000,- komt ten laste van de Algemene Dienst / onderwijsbudget. Dit is de gebruikelijke lijn, de boekwaarde van de opstal komt niet ten laste van de grondexploitatie.

Totale plangebied
Op basis van bovenstaande uitgangspunten is de verwachting dat de verwerving van de gronden *in het meest positieve scenario* een verlies betekent van € 328.000,- voor het totale plangebied (Goudenregenstraat 1 + aangewezen percelen).

Wanneer voor de totale locatie wordt gerekend met het woningbouwprogramma aansluitend op de woondeal 2.0dan is de verwachting dat het verlies voor het totale plangebied circa € 528.00 – € 728.000 bedraagt.

Goudenregenstraat 1
Op basis van bovenstaande uitgangspunten is de verwachting dat de ontwikkeling van alleen Goudenregenstraat 1 voor een positief resultaat zorgt van € 90.000,-.

Wanneer voor de locatie Goudenregenstraat wordt gerekend met het woningbouwprogramma aansluitend op de woondeal dan is de verwachting dat het verlies voor circa € 50.000 – € 250.000 bedraagt.

Al deze bedragen moeten worden gezien als indicatie omdat de exacte woningbouwaantallen en woningbouwprogrammering voor de locaties nog niet zijn bepaald.

Participatie en communicatie

Op dinsdag 9 en 10 mei heeft het college besloten om de percelen kadastraal bekend als gemeente Duiven, sectie C, nummers 837, 838, 839, 840, 841, 1339, 1341 (Kastanjelaan

20/20a) voorlopig aan te wijzen op grond van artikel 6 van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Het besluit is in eerste instantie vertrouwelijk. Op het moment dat dit besluit wordt gepubliceerd op officiële bekendmakingen (OB) is het openbaar. De media krijgen notificaties van officiële publicaties en het opleggen van de Wvg is interessant genoeg om over te schrijven.

Het is belangrijk dat direct na het besluit de eigenaar telefonisch op de hoogte is gesteld van het genomen besluit. De eigenaar is twee dagen later uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek met toelichting, waarbij ook een officiële brief wordt overhandigd. De raad wordt diezelfde dinsdag in vertrouwen geïnformeerd over het genomen besluit.

De media zal actief worden geïnformeerd over het besluit door middel van een nieuwsbericht (met daarin een verwijzing naar het besluit op officiëlebekendmakingen.nl). Dit nieuwsbericht wordt ook gepubliceerd op onze website en social media kanalen. De week erna staat het besluit en bericht ook nog op de gemeentepagina in de Duiven Post.

Belangrijkste aandachtspunt in de communicatie is heel duidelijk communiceren dat we nog geen concrete invulling hebben voor woningbouw op die plek. Dat we pas aan het begin van het traject staan en dat omwonenden tijdig worden betrokken als er ontwikkelingen zijn. Anders bestaat het risico dat er nu al onrust ontstaat bij omwonenden. Verder moet er een woordvoeringslijn liggen voor het geval dat de eigenaar of potentiële eigenaar de media op zoekt.

Géén zienswijzen college van burgemeester en wethouders
Ons voorstel heeft, in tegenstelling tot hetgeen gebruikelijk is, reeds externe rechtsgevolgen. Belanghebbenden zijn niet in de gelegenheid gesteld om zienswijzen (ingevolge artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht) naar voren te brengen tegen het door het college van burgemeester en wethouders te nemen voorstel. Artikel 4:11 van de Algemene wet bestuursrecht biedt de mogelijkheid om onder meer in verband met spoed of noodzakelijke geheimhouding zienswijzen achterwege te laten. Om de werking van het voorkeursrecht te waarborgen is het noodzakelijk dat de toepassing van de Wvg op de genoemde percelen gelegen geheim gehouden wordt. Zijn belanghebbenden eerder op de hoogte dan bestaat de kans dat voor de inwerkingtreding van het collegebesluit koopovereenkomsten en/of optie-overeenkomsten worden aangegaan teneinde inbreuk te maken op de werking van het voorkeursrecht.

Zienswijzen bij de gemeenteraad
Belanghebbenden worden wel in de gelegenheid gesteld om vanaf 11 mei 2023 tot en met 21 juni 2023 schriftelijk en/of mondeling zienswijzen bij de raad naar voren te brengen.

Bezwaar en beroep collegebesluit en raadsbesluit
Voorts bestaat er de mogelijkheid om tegen het collegebesluit en het raadsbesluit bezwaar te maken en beroep in te stellen. Op basis van artikel 6 lid 3 van de Wvg wordt een bezwaarschrift, dat aanhangig is tegen het collegebesluit, zodra het raadsbesluit is genomen geacht te zijn gericht tegen dit raadsbesluit. Tevens heeft degene die bezwaren tegen het collegebesluit of het raadsbesluit naar voren heeft gebracht, de mogelijkheid indien onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen, dat vereist, een verzoek om een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland te Arnhem te vragen.

Intergemeentelijke samenwerking
n.v.t.

Bijlagen

201616534 - Perceelslijst d.d. 4 mei 2023

201616531 - Kadastraal overzicht d.d. 4 mei 2023
201616500 - concept raadsbesluit

Duiven, 9 mei 2023,

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester